



I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

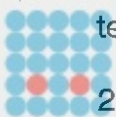
Perekonomian dunia telah mengalami suatu krisis yang merupakan krisis multidimensi yang melanda di semua negara terutama negara-negara berkembang. Demikian halnya di Indonesia, krisis ekonomi dimulai akhir tahun 1997 yang mana krisis ekonomi tersebut sampai saat ini masih berlangsung dan masih dalam proses pemulihan. Krisis ekonomi ini menyebabkan nilai tukar rupiah terhadap dollar AS melorot tajam. Begitu jauh keterpurukan ekonomi Indonesia terhadap negara-negara lain, hal ini dapat dilihat dari melorotnya nilai tukar rupiah tidak hanya terhadap dollar AS juga terhadap mata uang negara-negara lain.

Pengaruh krisis ekonomi juga berdampak pada PT. "ABC". Untuk itu dirasakan perlu mengambil langkah dengan melakukan efisiensi biaya dan optimalisasi aset-aset yang dimiliki perusahaan supaya dapat bermanfaat untuk menunjang operasional perusahaan. PT. "ABC" yang bergerak dibidang perbankan berkantor pusat di Jakarta dan mempunyai 12 kantor wilayah, 5 kantor cabang luar negeri dan 760 kantor cabang dalam negeri yang terdiri dari 216 kantor cabang dan 544 kantor cabang pembantu dengan jumlah pegawai sebanyak 13.803 orang. Untuk daerah Jakarta, Bogor, Tangerang dan Bekasi (JABOTABEK) sendiri selain kantor pusat terdapat juga 2 kantor wilayah dan 214 kantor cabang (Sugema dkk, 2003).

Kantor pusat PT. "ABC" terletak di pusat kota Jakarta yang saat ini masih menempati gedung sewa dengan biaya yang cukup besar yaitu

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik IPB



MB-IPB

Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Perbankan Bogor

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



pada tahun 2003 sebesar Rp. 38,085 milyar. Di gedung kantor pusat terdapat direksi, komisaris, 1 kantor cabang dan 24 divisi yang terdiri dari 15 divisi operasional (berhubungan dengan nasabah) dan 9 divisi non operasional / penunjang yang menempati 33 lantai dengan luas lantai seluruhnya sebesar 36.802 m². Untuk kelancaran tugas maka “PT ABC” menyediakan rumah dinas bagi pegawai dengan level tertentu terutama untuk level kepala cabang, hal ini dikarenakan mutasi pegawai di perusahaan tersebut cukup tinggi.

Layaknya perusahaan besar yang lain, maka PT. “ABC” mempunyai beberapa aset yang berupa tanah dengan posisi yang strategis. Tanah yang paling memungkinkan dan strategis terletak di Pejompongan Jakarta yang terdiri dari 2 blok yang bersebelahan yang dipisahkan oleh jalan lingkungan dengan luas masing masing blok adalah 15.404 m² dan 5.875 m². Peruntukan tanah tersebut saat ini digunakan sebagai rumah dinas bagi pegawai, yang hanya berjumlah 43 rumah dengan kondisi yang kurang baik. Dilihat dari lokasinya, pemanfaatan atas tanah tersebut dirasa kurang optimal, mengingat lokasinya cukup strategis yang berada di daerah komersial serta mempunyai luas lahan yang cukup besar.

Dengan mengingat biaya sewa gedung setiap tahun yang cukup besar, kebutuhan rumah jabatan yang cukup banyak dan kondisi rumah jabatan yang tidak layak maka manajemen telah memutuskan untuk melakukan relokasi kantor Divisi Non Operasional dengan membangun gedung perkantoran dan apartemen di Pejompongan Jakarta.

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik IPB



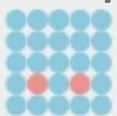
MB-IPB
Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



© Hak Cipta Milik IPB

Hak cipta dilindungi Undang-Undang



Magang Pasca Sarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

MB-IPB

Keputusan manajemen untuk membangun gedung perkantoran dan apartemen di Pejompongan Jakarta belum didasarkan pada studi kelayakan secara ilmiah. Keputusan ini hanya didasarkan pada biaya sewa yang dikeluarkan cukup tinggi dan kebutuhan rumah jabatan yang cukup besar sedangkan kondisi rumah jabatan yang ada sekarang sudah tidak layak. Untuk itu perlu dilakukan kajian kelayakan investasi pembangunan perkantoran dan apartemen dimaksud secara ilmiah meliputi analisis pasar, analisis teknis, analisis lingkungan, analisis keuangan dan analisis situasi.

1.2. Perumusan Masalah

Keputusan manajemen melakukan investasi pembangunan perkantoran dan apartemen di Pejompongan Jakarta memerlukan evaluasi mengenai kelayakannya. Untuk itu dalam penelitian ini dapat dirumuskan permasalahan yaitu :

- a. Apakah keputusan manajemen untuk melakukan pembangunan perkantoran dan apartemen di Pejompongan Jakarta sudah tepat apabila dilihat dari aspek pasar, aspek teknis dan aspek keuangan.
- b. Apakah yang harus diperhatikan manajemen dalam pelaksanaan pembangunan perkantoran dan apartemen di Pejompongan.

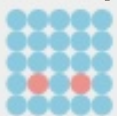
1.3. Tujuan

Berdasarkan perumusan masalah tersebut diatas, secara umum tujuan dari penelitian ini adalah :



Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik IPB



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

MB-IPB

- a. Melakukan kajian kelayakan investasi pembangunan perkantoran dan apartemen di Pejompongan Jakarta dilihat dari aspek pasar, aspek teknis, aspek lingkungan dan aspek keuangan.
- b. Mengidentifikasi hal-hal yang harus diperhatikan manajemen dalam pelaksanaan pembangunan perkantoran dan apartemen Pejompongan.
- c. Mengidentifikasi perubahan biaya yang paling sensitif, terhadap kriteria-kriteria aspek keuangan pada proyek tersebut.

1.4. Manfaat

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perusahaan maupun penulis, yaitu :

- a. Memberikan masukan / acuan bagi perusahaan apakah keputusan manajemen untuk pembangunan proyek tersebut sudah tepat atau tidak.
- b. Memberikan gambaran secara menyeluruh baik kuantitatif maupun kualitatif tentang rencana pembangunan tersebut
- c. Bagi penulis penelitian ini akan menambah wawasan dan pengalaman dalam mengaplikasikan ilmu pengetahuan dengan realitas bisnis yang ada.

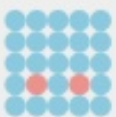
1.5. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini dibatasi hanya untuk menganalisis kelayakan pembangunan perkantoran dan apartemen PT. "ABC" di Pejompongan Jakarta yang dibahas dari aspek pasar, aspek teknis, aspek

lingkungan dan aspek keuangan. Namun demikian terdapat batasan-batasan dari manajemen bahwa tujuan utama pembangunan tersebut adalah untuk memenuhi kebutuhan ruang kantor untuk Divisi Penunjang dan apartemen untuk pegawai beserta fasilitasnya yang dapat saling menunjang untuk kelancaran operasional perusahaan sendiri serta bukan bertujuan untuk diversifikasi usaha sehingga akan mengaburkan usaha pokoknya.



© Hak Cipta Milik IPB
Hak cipta dilindungi Undang-Undang



MB-IPB
Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Peranian Bogor

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.